



Imagen © Google

7.5
/10

Rubí, Spanien

08191

NIEDRIGES RISIKO

PREIS

396.000 €

FLÄCHE

118 m²

PREIS/M²

3.356 €

SCHLAFZIMMER

4 hab

Berichtsindex

01 Kurzübersicht

Gesamtbewertung, Risikoniveau und Empfehlung

02 Preisanalyse

Vergleich mit Kataster, geschätzter fairer Preis, Preis/m² Zone

03 KI-Visuelle Analyse

Erhaltungszustand, erkannte Probleme, Renovierungsschätzung

04 Lageanalyse

Preisentwicklung, Sicherheit, Einrichtungen, Wertsteigerungspotential

05 Nahegelegene Services

Verkehr, Bildung, Gesundheit, Geschäfte und Freizeit in der Umgebung

06 Kosten und Empfehlungen

Versteckte Kosten, Grundsteuer, Hausgeld, Wertzuwachssteuer, Checkliste

07 Investitionsanalyse

Geschätzte Rendite, Energieausweis, Rentabilität

08 Risikomatrix

Detaillierte Risikobewertung, Kaufzeitplan, Fragen an den Verkäufer

01 Kurzübersicht

Gesamtübersicht der Immobilienanalyse

⚠️ KAUF MIT VORBEHALTEN

7.5

Gesamtbewertung

Niedriges Risiko

Schlüsselindikatoren

Erhaltungszustand	8/10
Geschätzte Renovierungen	0 €
Preisbewertung	HOCH
Erreichbarkeit der Zone	7/10

Hauptempfehlung

Die Immobilie ist modern und in gutem Zustand, aber der Preis ist im Vergleich zum Marktdurchschnitt hoch. Eine sorgfältige Preisverhandlung und Überprüfung der Instandhaltungskosten sind ratsam.

✓ Stärken

- ✓ Neubau (2021)
- ✓ Großes Grundstück (1100m²)
- ✓ Pool mit Salzwassersystem
- ✓ Ruhige Lage in Sant Muç
- ✓ Garage

⚠️ Warnhinweise

- ! Hoher Preis pro Quadratmeter im Vergleich zum Durchschnitt in Rubí
- ! Mögliche zusätzliche Kosten für die Instandhaltung des Pools und des Gartens

02 Preisanalyse

Vergleich mit offiziellen Daten und Schätzung des fairen Preises

Angebotspreis
396.000 €

Preis pro m²
2.933 €/m²

Offizielle Katasterdaten

Kataster-Ref.

Katasterfläche **118 m²**

Grafische Fläche (Grundstück) **1038 m²**

Baujahr **2021**

Katasternutzung **Wohngebäude**

Fläche lt. Anzeige

135 m²

Katasterfläche

118 m²

+17 m² (14.4%)

Preis/m² (Katasterfläche)

3.356 €/m²

⚠ FLÄCHENABWEICHUNG – Risiko NIEDRIG

Differenz: 17.0 m² (14.4%) · Angeboten: 135 m² · Kataster: 118 m²

Mögliche Ursachen:

- Geringfügige Unterschiede in Messkriterien
- Unterschiedliche Rundungen
- Kleine nicht aktualisierte Änderungen

Empfohlene Maßnahmen:

- Vor-Ort-Vermessung wenn möglich durchführen
- Grundrisse vom Verkäufer anfordern

Preis Anpassung nach Katasterfläche: 346.133 €

Prüfen unter: <https://www1.sedecatastro.gob.es> -

Flächenvergleich (Anzeige vs Kataster vs Grundbuch)

QUELLE	FLÄCHE	DIFFERENZ VS ANZEIGE
Inserat	135 m ²	—
Kataster	118 m ²	-17 m ² (-12,6%)
Grundbuch	[Plan Full]	Nur im Full-Plan verfügbar

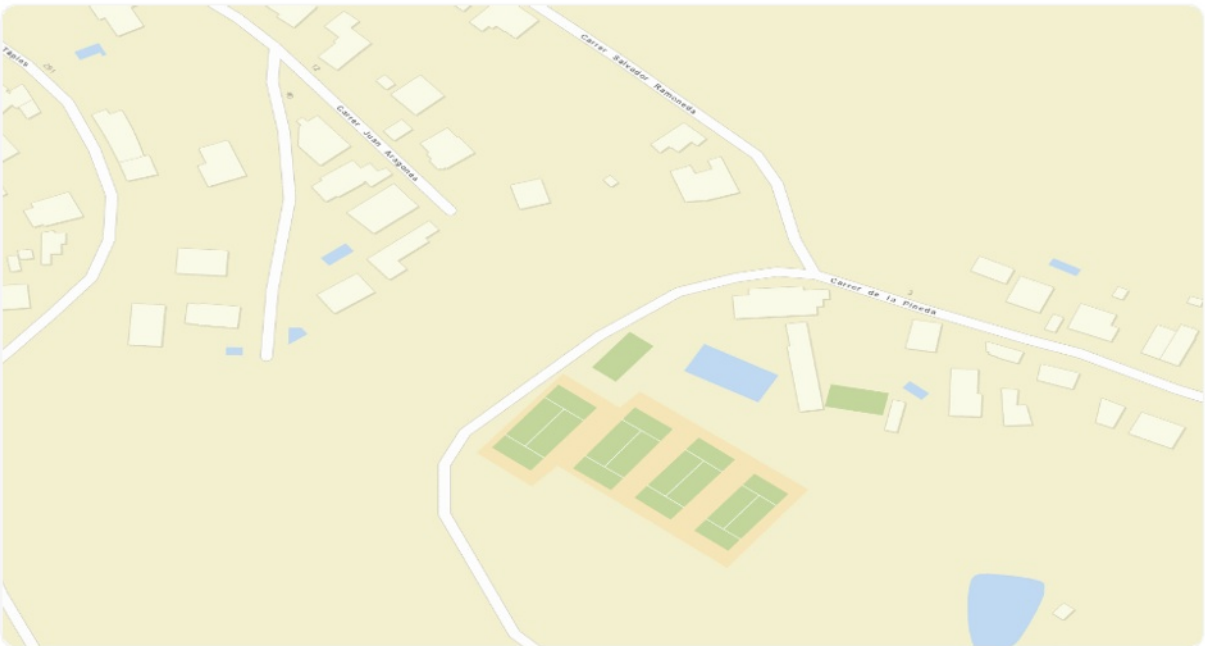
Visueller Kontext der Umgebung und des Grundstücks



Satellitenansicht des Standorts

Geografische Referenz der unmittelbaren Umgebung

Imagery © Esri, Maxar, Earthstar Geographics



Katasterkartografie

Visuelle Katasterinformation für Dokumentenabgleich

Standortkarte für Katasterabgleich:

Geschätzter Fairer Preis

Geschätzte Preisspanne

340.000 € – 370.000 €

Der Preis von 2933€/m² ist für die Lage in Rubí und das Baujahr 2021 relativ hoch. Die Immobilie scheint in gutem Zustand zu sein und bietet Annehmlichkeiten wie einen Pool und ein großes Grundstück, aber der Preis könnte dennoch etwas über dem Marktdurchschnitt liegen. Die Nähe zu einem Padelclub ist ein Pluspunkt, aber rechtfertigt nicht unbedingt den hohen Preis.

03 Visuelle Immobilienanalyse

Zustandsbewertung mittels künstlicher Intelligenz

8

Erhaltungszustand

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand, da sie erst 2021 gebaut wurde. Es sind keine offensichtlichen Mängel erkennbar, die eine sofortige Reparatur erfordern würden. Die Oberflächen wirken gepflegt und modern.

Außenkontext der Immobilie



Street View der Adresse

Nützlich zur Erkennung des Fassadenzustands und der unmittelbaren Umgebung

Imagen © Google

Analysierte Fotos der Anzeige



Foto 1



Foto 2

Zustandsdetails

Wände	Die Wände scheinen in gutem Zustand zu sein, mit einer modernen Farbgebung. Keine sichtbaren Risse oder Schäden.
Böden	Die Böden sind wahrscheinlich aus Laminat oder Fliesen, scheinen aber in gutem Zustand zu sein. Keine sichtbaren Schäden.
Decken	Die Decken sind glatt und scheinen in gutem Zustand zu sein. Keine sichtbaren Risse oder Wasserschäden.
Tischlerei	Die Türen und Fenster sind modern und scheinen in gutem Zustand zu sein.

Erkannte Probleme

Elektroinstallation	Modern
Sanitärinstallation	Modern
Fenster	Modernes Aluminium – Gut

Erforderliche Renovierungen (Schätzung)

POSTEN	BENÖTIGT	GESCHÄTZTE KOSTEN
Küche	Nein	0 €
Badezimmer	Nein	0 €
Anstrich	Nein	0 €
Böden	Nein	0 €
Installationen	Nein	0 €
GESAMTSCHÄTZUNG		0 €

Qualität der Ausstattung

Stufe	mittel
Materialien	Laminat, Fliesen, PVC, Aluminium, Edelstahl
Die Oberflächen sind von mittlerer Qualität. Die Materialien sind modern und funktional, aber nicht unbedingt luxuriös. Die Verarbeitung scheint ordentlich zu sein.	

Allgemeine Zusammenfassung

Die Immobilie ist ein modernes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 in einer ruhigen Wohngegend von Rubí. Das Haus verfügt über ein großes Grundstück mit Pool und Garage. Der Zustand ist gut und es sind keine unmittelbaren Reformen erforderlich. Der Preis pro Quadratmeter ist jedoch relativ hoch im Vergleich zu anderen Immobilien in der Gegend. Interessenten sollten die zusätzlichen Kosten für die Instandhaltung des Pools und des Gartens berücksichtigen und den Preis mit ähnlichen Immobilien in der Umgebung vergleichen.

04 Lageanalyse

Sicherheit, Lebensqualität, lokaler Markt und Trends

Analyse der Zone RUBI, mit relativ stabilen Preisen. Der Durchschnittspreis der Zone beträgt 2.192 €/m² (reale Daten Idealista/Fotocasa). Das Sicherheitsniveau wird eingestuft als NORMAL.

Preisentwicklung

→ stabil +34,7% kumuliert (5 Jahre) · CAGR +6,1%/Jahr

JAHR	PREIS/M ²	VERÄNDERUNG
2021	1.645 €/m ²	+2.5%
2022	1.735 €/m ²	+5.5%
2023	1.839 €/m ²	+6.0%
2024	1.977 €/m ²	+7.5%
2025	2.192 €/m ²	+10.9%
2026	2.215 €/m ²	+1.0%

 Quelle: Idealista/Fotocasa Januar 2026 (reale Daten)

Sicherheit des Viertels — Offizielle Daten

SICHER
Sicherheitsbewertung 7.5

INDIKATOR	WERT
Kriminalitätsrate	27.4 Straftaten / 1.000 Einw.
Nationaler Durchschnitt	39.2 Straftaten / 1.000 Einw.
Bevölkerung	78.149 Einwohner
Gesamtzahl erfasster Straftaten	2.145
Gemeinderanking	Position 108 de 427

11.8 Punkte unter dem nationalen Durchschnitt

- Kriminalitätsrate 11.8 Punkte unter dem nationalen Durchschnitt (39.2)
- Die Statistiken weisen auf ein sicheres, familienfreundliches Umfeld hin

Quelle: Innenministerium / INE — Q3 2025 (reale Daten)

Lebensqualitätsindex der Umgebung

7.5 **GUT**
Basierend auf der öffentlichen Sicherheit der Umgebung

Öffentliche Sicherheit 7.5

Kriminalitätsrate: 27.4 Straftaten/1.000 Einw. 11.8 Punkte unter dem nationalen Durchschnitt (39.2).

i Preis dieser Immobilie vs Zone +32.7%

Diese Immobilie (2933€/m²) liegt 32.7% über dem Durchschnitt der Zone (2210€/m²).

→ Ver §02 für die vollständige Preisanalyse

Rubí bietet solide Sicherheitsbedingungen in der Umgebung.

Umgebungsaspekte

Verfügbarer Kontext der Zone

- Durchschnittspreis der Zone: 2192 €/m² (Quelle: Idealista/Fotocasa Januar 2026).

Lokaler Immobilienmarkt

Durchschnittspreis Zone	2.192 €/m²
Durchschnittliche Verkaufsdauer	3-6 Monate

05 Nahegelegene Services

Verkehr, Bildung, Gesundheit, Geschäfte und Freizeit in der Umgebung

Karte nahegelegener Einrichtungen

Karte der nahegelegenen Einrichtungen
 Visuelle Darstellung der wesentlichen Einrichtungen um die Immobilie

Mapa © Google

Erreichbarkeitsbewertung

7 / 10

Gebiet mit guter Erreichbarkeit und angemessenen Dienstleistungen. Bahnhof Rubí Centre a 2.3 km. Supermarkt Mercadona a 1.9 km. Gesundheitszentrum in 1.5 km.

Öffentlicher Nahverkehr

Bahn / S-Bahn

Rubí Centre	★★★★☆ 4.0	2.3 km
Les Fonts	★★★★☆ 3.9	3.0 km
Rubí	★★★☆☆ 2.2	3.6 km

Bildung

Schulen (8)

Instituto La Serreta		1.6 km
Instituto l'Estatut		2.4 km
Instituto J.V. Foix		1.7 km
Regina Carmeli - RUBÍ		1.9 km
Escuela Mare de Déu de Montserrat		2.2 km

Gymnasien (1)

Instituto Torrent dels Alous		3.0 km
------------------------------	--	--------

Universitäten

UIC Barcelona - Campus Sant Cugat	★★★★☆ 4.2	4.0 km
Escuela Universitaria Gimbernàt	★★★★☆ 3.0	4.8 km

Gesundheitswesen

Krankenhäuser (10)

Hospital Universitario general de Catalunya	★★★★☆ 3.2	4.0 km
Àptima Centre Clínic	★★★★☆ 3.5	4.4 km
Centre d'Atenció Primària Rubí	★★☆☆☆ 2.0	1.6 km

Gesundheitszentren (5)

Quirónprevención	★★★★☆ 3.2	1.5 km
Policlínica Rubí - Grup Policlínica	★★★★☆ 3.7	1.9 km
Centro Médico renovación carnet conducir Rubi Unió	★★★★☆ 3.9	1.7 km
Egarsat Mutua Colaboradora con la Seguridad Social N°276	★★★★☆ 3.2	3.0 km
CSMIJ RUBI	★★☆☆☆ 2.1	1.8 km

Apotheken (2)

FARMÀCIA SANSI	★★★★☆ 4.1	1.4 km
Farmàcia Rubí Nord	★★★★★ 4.9	1.4 km

Einzelhandel

Supermärkte (10)

Mercadona	★★★★☆ 3.9	1.9 km
Mercadona	★★★★☆ 4.1	1.7 km
ALDI	★★★★☆ 4.0	1.7 km
bonÀrea	★★★★★ 4.4	1.7 km
bonÀrea	★★★★★ 4.3	2.0 km

Einkaufszentren (5)

Sant Cugat Shopping Centre	★★★★☆ 4.1	3.8 km
Centre Comercial i Parc d'Oci Parc Vallès	★★★★☆ 4.1	4.8 km
Centro Porsche Sant Cugat	★★★★★ 4.6	4.6 km

Parks (10)

Parc de la Serreta	★★★★☆ 4.0	1.5 km
Plaza de Miquel Martí Pol	★★★★☆ 3.7	1.5 km
Parque de San Muç	★★★★★ 4.3	1.2 km

Fitnessstudios (10)

Anytime Fitness Rubí	★★★★★ 4.4	1.9 km
Club Boxeo Rubí	★★★★★ 4.9	2.0 km
Star Fitness Gym Center	★★★★★ 5.0	1.9 km

Sportanlagen

Club Junior 1917	★★★★☆ 4.2	4.0 km
DiR Sant Cugat	★★★★★ 4.5	4.4 km
Club Natació Rubí	★★★★☆ 4.1	2.3 km

Kinos

Sant Cugat Shopping Centre	★★★★☆ 4.1	3.8 km
Centre Comercial i Parc d'Oci Parc Vallès	★★★★☆ 4.1	4.8 km

Bibliotheken

Biblioteca Mestre Martí Tauler	★★★★★ 4.3	2.0 km
libros Ximelis		1.5 km

10+ Restaurants in der Umgebung

06 Versteckte Kosten und Empfehlungen

Schätzung zusätzlicher Kosten und empfohlener Maßnahmen

Schätzung Zusätzlicher Kosten

POSTEN	SCHÄTZUNG
Grundsteuer (jährlich)	792 € (geschätzt)
Hausgeld (monatlich)	0 € (Einfamilienhaus - kein Hausgeld)
Kommunale Wertzuwachssteuer	0 € (Verkäufersteuer, nicht des Käufers)
Erforderliche Renovierungen	0 €

ITE / IEE (Cataluña)

Noch nicht erforderlich

Gebäudealter	5 Jahre (2021)
ITE-Pflichtschwelle	Ab 45 Jahre
Überprüfungsintervall	Alle 10 Jahre

ITE Pflicht gemäß D. 67/2015. Gemeinden >5.000 Einw. haben einen gestaffelten Zeitplan. Dieses Gebäude (2021) benötigt keine ITE bis ~2066.

Restnutzungsdauer des Gebäudes (Schätzung)

Referenzjahr	2021
Aktuelles Alter	5 Jahre
Geschätzte Nutzungsdauer	99 Jahre
Restnutzungsdauer	94 Jahre
Risiko Horizont 10-20 Jahre	NIEDRIG
Berechnungssicherheit	HOCH

Geschätzte Nutzungsdauer 99 Jahre; geschätzte Restnutzungsdauer 94 Jahre (aktuelles Alter 5 Jahre).

? Mittelfristiges Obsoleszenzrisiko; regelmäßigen Wartungsplan aufrechterhalten.

Hypothekentragfähigkeit vs Nutzungsdauer (30-40 Jahre)

Hypothek 30 Jahre	TRAGBAR	Hypothek 40 Jahre	TRAGBAR
Geschätzte Rate	1.275 €/Monat	Geschätzte Rate	1.100 €/Monat
Nutzungsdauer-Spielraum	+64 Jahre	Nutzungsdauer-Spielraum	+54 Jahre

Orientierungsindikator: Gilt als robuster, wenn die Restnutzungsdauer die Hypothekenlaufzeit um mindestens 10 Jahre übersteigt.

Rechtliche Prüfung von Rechten und Belastungen

Im Standardbericht ohne Nota Simple wird diese erweiterte rechtliche Prüfung als nicht verfügbar angezeigt.

Zur Aktivierung wird ein Grundbucheintrag (Nota Simple) im Full-Plan benötigt.

Empfohlener Verhandlungspreis

355.000 €

⚠ Zu beachtende Warnhinweise

Flächenabweichung: Angeboten 135m² vs Kataster 118m² (17m² Unterschied)

Vor dem Kauf zu prüfende Punkte

- ⚠️ Nota Simple beim Grundbuchamt anfordern
- ⚠️ Aktuelle ITE (Gebäudetechnische Inspektion) überprüfen
- ⚠️ Überprüfen Sie die Diskrepanz zwischen der angegebenen und der Katasterfläche.
- ⚠️ Überprüfen Sie die Baugenehmigung und die Einhaltung der Bauvorschriften für den Pool.

Checkliste der nächsten Schritte

- Besichtigung der Immobilie durchführen
- Alle relevanten Dokumente prüfen (Katasterauszug, Grundbuchauszug, Energieausweis)
- Eine unabhängige Bewertung der Immobilie in Auftrag geben
- Mit dem Verkäufer über den Preis verhandeln
- Sich über die örtlichen Bauvorschriften und Bebauungspläne informieren

Dieser Bericht ist orientierend und ersetzt kein offizielles Gutachten. Die Daten und Schätzungen basieren auf öffentlichen Informationen und KI-gestützter automatisierter Analyse. Wir empfehlen immer, die Informationen mit qualifizierten Fachleuten zu überprüfen, bevor Sie eine Kaufentscheidung treffen.

07 Investitionsanalyse

Rentabilität, Energieausweis und Investitionsszenarien

Investitionsrendite

Bruttorendite

5.01%

Nettorendite

4.26%

Payback

23.5 Jahre

Gesamtinvestition

390.500 €

Geschätzter Wert in 5 Jahren

464.313 €

5-Jahres-ROI

40.2%

✔ Tragfähige Investition. Rendite im Einklang mit dem Markt.

Kann Ich Es Mir Leisten?

Orientierungsschätzung für Wohnungskäufer

Immobilienpreis	355.000 €
Empfohlene Anzahlung (20%)	71.000 €
Kaufnebenkosten (~10%)	35.500 €
Erforderliches Gesamtersparnis	106.500 €
Erforderliche Hypothek	284.000 €
Geschätzte Monatsrate*	1.275 €/Monat
Empfohlenes Mindestgehalt	3.864 €/Monat brutto
Durchschnittseinkommen der Gemeinde	16.800 €/Jahr
Kaufaufwand	21.1 Jahresgehälter

Mit dem Durchschnittseinkommen der RUBI (16.800€/Jahr), erfordert der Erwerb dieser Immobilie 21.1 Jahre volles Gehalt (SEHR HOCH).

* Schätzung über 30 Jahre, Festzins 3.5%. Vorbehaltlich der Bankkonditionen. Die Rate sollte 33% des Nettoeinkommens nicht überschreiten.

Berechnungsdetails

Kaufpreis	355.000 €	Renovierungen	0 €
Kaufnebenkosten	35.500 €	Geschätzte Miete	1.630 €/Monat
Monatliche Kosten	245 €	Wertsteigerung	5.5%
Gesamtertrag (5 Jahre)	547.443 €	CAGR Zone (Referenz)	5.5%

Energieausweis-Schätzung



Bewertung: 64/100

Schätzung basierend auf Eigenschaften der Immobilie


Alter
40 pts

Dämmung
16 pts

Fenster
8 pts

Erneuerbare
0 pts

Verbesserungsempfehlungen

 Immobilie mit guter Energieeffizienz

Wirtschaftlicher Energieeinfluss

Jährliche Energiekosten	1.351 €/Jahr
Heizung	743 €
Kühlung	270 €
Warmwasser	338 €
Vergleich	Die Bewertung C liegt über dem spanischen Durchschnitt (D-E), was positiv ist.

Energieeffizienz

Ihre Immobilie hat die Bewertung C. Verfügt bereits über gute Energieeffizienz.

Investitionsszenarien

Konservativ (aktueller Preis + Renovierungen)

5-Jahres-ROI: 38,0%

Kauf zum angebotenen Preis mit allen notwendigen Renovierungen. Sicherstes Szenario.

Kaufpreis	Kaufnebenkosten (GrEst ~10%)	Renovierungen
396.000 €	39.600 €	0 €

Gesamtinvestition: 435.600 €

Konservatives Szenario zur Überprüfung der Machbarkeit ohne aggressive Verhandlung.

Basis (verhandelter Zielpreis + Renovierungen)

5-Jahres-ROI: 40,2%

Verhandlungszielpreis nutzen und renovieren. Empfohlenes Basisszenario.

Kaufpreis	Kaufnebenkosten (GrEst ~10%)	Renovierungen
355.000 €	35.500 €	0 €

Gesamtinvestition: 390.500 €

Wahrscheinlichstes Szenario basierend auf dem Verhandlungszielpreis des Berichts.

Optimistisch (verhandeln -15% + Teilrenovierungen)

5-Jahres-ROI: 41,4%

Unter dem Basiszielpreis verhandeln und nur wesentliche Renovierungen durchführen (60% der Gesamtsumme).

Kaufpreis	Kaufnebenkosten (GrEst ~10%)	Renovierungen
336.600 €	33.660 €	0 €

Gesamtinvestition: 370.260 €

Höheres Potenzial, wenn die Verhandlung gelingt und der Renovierungsumfang kontrolliert bleibt.

△ HINWEIS: Die Rentabilitäts- und Energieausweis-Schätzungen sind orientierend. Sie ersetzen kein offizielles Gutachten und keinen von einem zertifizierten Techniker ausgestellten Energieausweis.

08 Risikoanalyse und Empfehlungen

Risikomatrix, Kaufzeitplan und Fragen an den Verkäufer

7.5

/10

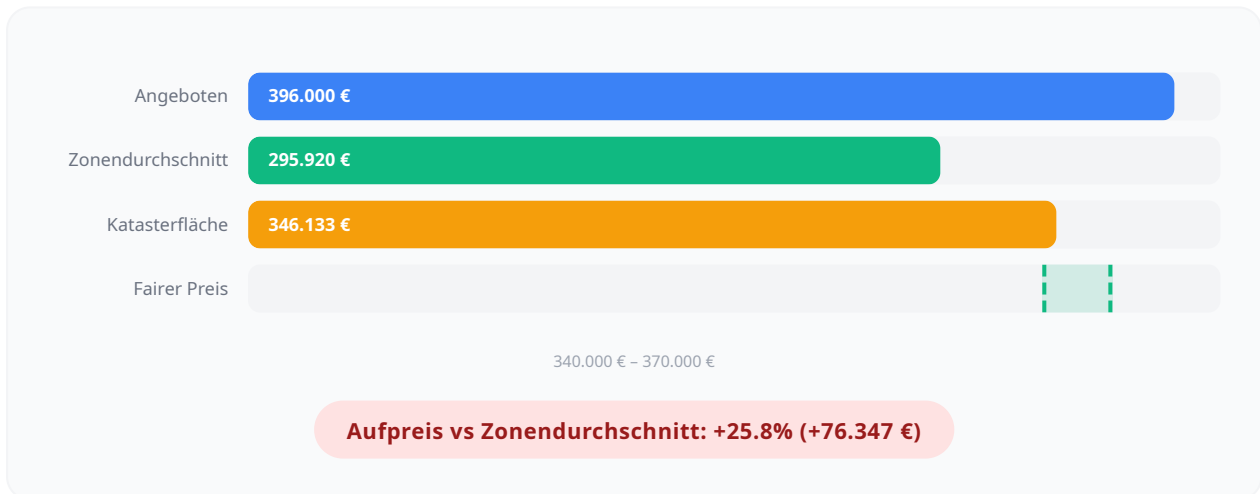
Gesamtbewertung des Berichts

NIEDRIGES RISIKO

Investition mit kontrolliertem Risiko. Gutes Sicherheitsprofil.

RISIKO	WAHRSCHEINLICHKEIT	AUSWIRKUNG	MINDERUNG
Preis über Marktwert	HOCH	MITTEL	Mit Berichtsdaten herunterhandeln
Markt kühlt ab / Preisrückgang	NIEDRIG	MITTEL	Preis unter Marktwert verhandeln

Preisvergleich



Detallierter Kaufplan (6 Wochen)

Woche 1: Erste Recherche

Tage 1-7

- Nota Simple beim Grundbuchamt anfordern
- Belastungen, Hypotheken oder Pfändungen auf dem Grundstück prüfen
- Katasterhistorie eingesehen siehe Preisanalyse-Abschnitt
- Dokumentation der Anzeige sammeln und Datenkonsistenz prüfen

Woche 2: Technische Inspektion

Tage 8-14

- Zweiter Besuch der Immobilie mit Bausachverständigem/Architekt
- Inspektion von Struktur, Feuchtigkeit, Installationen und Gebäudehülle
- Energieausweis anfordern, falls nicht vorhanden
- ITE (Technische Gebäudeinspektion) beim Rathaus prüfen
- 2-3 Kostenvorschläge für notwendige Renovierungen einholen

Woche 3: Rechtliche und städtebauliche Prüfung

Tage 15-21

- Baugenehmigungen und Bewohnbarkeitszertifikat beim Rathaus prüfen
- Prüfen, dass keine illegalen Bauten oder nicht eingetragene Erweiterungen existieren
- Bebauungsplan konsultieren: städtebauliche Klassifizierung und mögliche Einschränkungen
- Prüfen, ob Wegerechte oder städtebauliche Einschränkungen bestehen
- Schuldenfreiheitsbescheinigung beim Rathaus anfordern (Grundsteuer, Gebühren)

Woche 4: Verhandlung

Tage 22-28

- Verhandlungsargumente auf Basis der Inspektion vorbereiten
- Formelles schriftliches Gegenangebot anfordern
- Bedingungen verhandeln: Anzahlung, Lieferfrist, enthaltenes Mobiliar
- Endpreis und Transaktionsbedingungen vereinbaren

Woche 5: Finanzierung

Tage 29-35

- Hypothekenangebote von 3-4 Banken vergleichen
- Verbindliches FEIN/FIAE bei gewählter Bank anfordern
- Offizielle Immobilienbewertung beauftragen
- Darlehensklauseln mit Berater/Anwalt prüfen
- Unterzeichnung des Anzahlungsvertrags (Anzahlung: 10% des vereinbarten Preises)

Woche 6: Abschluss und Beurkundung

Tage 36-42

- Notar wählen und Dokumentation für die Urkunde senden
- Urkundenentwurf prüfen (mindestens 3 Tage vorher)
- Grunderwerbsteuer oder MwSt. + AJD je nach Wohnungstyp begleichen
- Notarielle Beurkundung beim Notar
- Eintragung im Grundbuch
- Versorgungsanmeldung (Wasser, Strom, Gas) und Grundsteuer-Inhaberwechsel

Verhandlungszielpreis: 355.000 €

Wichtige Fragen an den Verkäufer

Preis und Dokumentation

? Warum wird zu diesem Preis verkauft? Gab es vorherige Preissenkungen?

Grund: Die Preishistorie zu verstehen kann Dringlichkeit oder Verhandlungsspielraum aufzeigen.

? Wie lange steht die Immobilie schon zum Verkauf?

Grund: Eine Immobilie, die lange zum Verkauf steht, kann auf einen hohen Preis oder verborgene Probleme hindeuten.

? Warum gibt es 17m² Unterschied zwischen der angegebenen und der Kataster?

Grund: Erkannte Abweichung, die auf nicht legalisierte Erweiterungen oder enthaltene Gemeinschaftsflächen hinweisen kann.

? Können Sie die aktuelle Nota Simple vom Grundbuchamt bereitstellen?

Grund: Belastungen, Hypotheken, Pfändungen und tatsächliches Eigentum der Immobilie prüfen.

Zustand der Immobilie

? Wann war die letzte Renovierung von Küche, Bädern und Elektroinstallationen?

Grund: Das tatsächliche Alter der Renovierungen und notwendige Aktualisierungskosten bestimmen.

? Gab es jemals Probleme mit Feuchtigkeit, Undichtigkeiten oder Wassereintrüben?

Grund: Feuchtigkeit kann wiederkehrend und äußerst kostspielig dauerhaft zu beheben sein.

? Wie alt sind die Fenster? Haben sie Doppel- oder Einfachverglasung?

Grund: Fenster wirken sich direkt auf die Wärme- und Schalldämmung sowie den Energieausweis aus.

Rechtliche Aspekte und Eigentum

? Wie hoch ist die jährliche Grundsteuer (IBI)? (Unsere Schätzung: 792€)

Grund: Die tatsächlichen Kosten der Grundsteuer vs unsere Schätzung prüfen.

? Gibt es ausstehende Grundsteuer- oder Gemeindeschulden auf dem Grundstück?

Grund: Lokale Steuerschulden können an die Immobilie gebunden bleiben.

Motivation und Markt

? Warum verkaufen Sie die Immobilie? Besteht Verkaufsdruck?

Grund: Kann verborgene Probleme oder Dringlichkeit aufzeigen, die Preisverhandlungen erleichtert.

? Haben Sie andere Angebote erhalten? Zu welchem Preis?

Grund: Das tatsächliche Marktinteresse zu kennen hilft bei der Angebotskalibrierung.

? Wären Sie bereit, über den Preis zu verhandeln, wenn wir den Kauf in weniger als 30 Tagen abschließen?

Grund: Schnelligkeit gegen Rabatt anzubieten ist eine gängige Verhandlungsstrategie.

Erkannte Probleme

? Sobre "Hoher Preis pro Quadratmeter": Ist das ein bekanntes Problem? Wurde es bereits repariert oder behandelt?

Grund: Bei der KI-Bildanalyse erkanntes Problem, das eine Erklärung des Verkäufers erfordert.

? Sobre "Diskrepanz zwischen angegebener und Katasterfläche": Ist das ein bekanntes Problem? Wurde es bereits repariert oder behandelt?

Grund: Bei der KI-Bildanalyse erkanntes Problem, das eine Erklärung des Verkäufers erfordert.